



Saksbehandler	Telefon	Vår dato	Vår ref.	Arkivkode
Oddvar Brenna	77 83 79 76	14.10.2009	2008/4544 - 10	421.4
		Deres dato	Deres ref.	
		07.07.09	2005/1550 - 7332/2009	

Balsfjord kommune
Nærings- og forvaltningsservice
9050 Storsteinnes

Reguleringsplan Sletteng Gård i Balsfjord kommune – 2. gangs behandling - Fylkeslandbruksstyrets vedtak.


Sak nr. 121/09

Troms fylkeslandbruksstyre behandlet i møte den 07.10.09 ovennevnte sak.

På grunnlag av de foreliggende opplysninger ble det fattet vedtak slik det framgår av vedlagte utskrift av møteboka.

Med hilsen


Terje Dahl ef.
Fagsjef


Oddvar Brenna
fylkesskogmester



MØTEBOK FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I TROMS

SAK NR: 121/09

REGULERINGSPLAN FOR SLETTENG GÅRD GNR 102/7 I BALSFJORD KOMMUNE – 2. GANGS BEHANDLING.

1. GANGS BEHANDLING.

Fylkeslandbruksstyret behandlet planen sist som sak 131/08.

Balsfjord kommune har i brev av 23.09.08 oversendt den kommunale behandlingen av planforslaget, planbeskrivelse, bestemmelser og reguleringskart. Fylkeslandbruksstyret har fått forlenget høringsfrist.

1. PLANBESKRIVELSE

KOMMUNAL BEHANDLING AV PLANEN.

Saksopplysninger

Reguleringsplanen for Staff ferie og fritid var oppe til 1. gangs behandling i kommunens faste utvalg for plansaker, den gang formannskapet, den 22.04.08. Det ble da fattet følgende vedtak:

FB1 tas ut at planforslaget. F4 og F5 godkjennes som hytteområde. Det gjøres en vurdering av om avgangen av dyrka areal kan reduseres. Når endringene er innarbeidet i planen, fremmes den til ny 1. gangs behandling.

Rådmannens innstilling var:

Balsfjord formannskap vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1 å legge reguleringsplan for Staff Ferie & Fritid, gnr 102 bnr 7 og 10, datert 15.01.08 med bestemmelser og planbeskrivelse for samme datert 29.01.08 ut til offentlig ettersyn. Viderebehandling i saken følger §§ 27-1 og 27-2 i plan- og bygningsloven.

Med bakgrunn i dette vedtaket og presentasjonen av planforslaget i planutvalgets møte den 11.06.05 redegjør tiltakshaver for sine forslag til endringer i planforslaget.

Tiltakshaver skriver i sitt brev:

FB1 skal i følge vedtaket i formannskapet tas ut av planforslaget. I vedtaket er det ingen begrunnelse om hvorfor FB1 skal tas ut, om det er beliggenheten eller summen av antall hytter de tre områdene representerer. Imidlertid har det kommet frem at det først og fremst er FB1 sin nærhet til landbruksarealet det grenser inntil, som er begrunnelsen. Det gjelder både i forhold til sjenerende lukt ved gjødsling og visuelt. Området er også nevnt som mulig reserveareal for landbruksdrift. Dette hyttefeltet er planlagt med vegtraseer og tomter inntegnet.

Vegtraseene er lagt langs myrsøkkene som skiller de naturlige terrassene av fururabber som området i hovedsak består av. Tomtene er lagt på de tørre hyllene i terrenget, der det også delvis er berg. Terrasseringen fører til at hyttene har utsikt over eller på siden av hverandre. Fra hyttene nærmest dyrkamarken, er det over fem meters høydeforskjell med bratt berg og skråning ned mot grøft og jordkant. I tillegg er det fra 20 meter og oppover i luttlinje mellom tomtegrensene og jordkanten. Avstanden, høydeforskjellen og vegetasjonen gir samlet sett en god skjerming og visuell avstand mellom dyrkamarken og hyttene. Tiltakshaver ber derfor om at dette feltet beholdes i planforslaget. Dersom begrunnelsen også gjelder antall hytter, foreslås det at FB5 tas ut av planforslaget i stedet.

Når det gjelder reduksjon av dyrkamark har tiltakshaver gått gjennom planforslaget på nytt og ser muligheten til å gjøre følgende endringer:

- Campingplass 5 utgår
- Privat veg 1 legges om slik at den følger jordkanten frem til trafolinje
- Annet spesialområde 1 reduseres til kun å omfatte udyrkbare mark (fururabber og berg i dagen)
- AB 3 reduseres slik at eksisterende haug danner grense mot landbruket.

De endringer tiltakshaver skisserer i sitt brev er innarbeidet i reguleringsplankartet.

Landbruk:

Som et supplement til de landbruksfaglige opplysninger som fremkommer i Balsfjord kommunes vedlagte melding om oppstarte av reguleringsarbeid gis det nå en mer utfyllende landbruksfaglig utredning. Dette gjøres også for å ha et bedre grunnlag for vurderingen av avgang av dyrket areal.

Eiendommen er en landbrukseiendom som er på totalt om lag 1150 dekar, hvorav 130 daa er fulldyrket mark, 131 daa er skog av middels bonitet og 192 daa lavbonitets skogsmark. Eiendommen har store utmarksarealer.

Det har frem til for kort tid siden vært drevet med sau på gården med ca 80 vinterforete sauer. Tiltakshavers ønske er å drive et levende jordbruk kombinert med turisme og Grønn Omsorg. For administrasjonen er det viktig at utviklingsplanene på gården ikke er i konflikt med muligheten til å drive et aktivt jordbruk på gården i dag - og for fremtidige generasjoner.

I området Hamnvåg - Kirkevik er det et aktivt jordbruksmiljø. Jordbruket i området består av:

- Tre bruk med sau
- Et bruk med sau og ku
- Et bruk med ku

I tillegg er det to kubruk i nærheten. Stålvikbotn og Sørfjorden.

For området er tilgangen til utmarksarealer for beite viktig. Det er under etablering et sperregjerde for sau i området. Planlagt regulering vil i sin helhet være på nedsiden av dette, og vil derfor i liten grad påvirke beitebruken i området.

Arealoversikt

<i>Eiendom</i>	<i>Fulldyrka</i>	<i>Innmarksbeite</i>	<i>Skog</i>	<i>Annet</i>	<i>Totalt</i>
107/7, 10	117,5	25,3	896	195,8	1234,6

Det fulldyrka området på nedsiden av veien vil berøres, og omkring 4,5 daa vil gå tapt. På oversiden av veien vil ikke fulldyrka areal berøres. De tre hyttefeltene som er lagt ut i reguleringsplanen er plassert i områder med skog og myr.

Reguleringen vil medføre en opprydning i forholdene rundt gårdens tun. Dette sees på som meget positivt ut fra et perspektiv om arealforvaltning. Gårdsdriften forenkles gjennom at driftsbygningen ikke lenger er innesperret, men nå har områder for at dyrene kan passere gårdstunet opp mot de ovenforliggende arealene.

Forhold til kommuneplanens arealdel:

I saksfremlegget til planens 1. gangs behandling fremgår det at hele planområdet ligger innenfor det området som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-H område. Dette er ikke riktig. LNF-H området slutter der den lille øyen ligger ute i fjorden, som en kan se tydelig på markslagskartet. Samtidig er det, som det fremkommer as saksfremlegget, slik at denne arealkategorien ikke er gyldig i dag. Men da kommuneplanens arealdel ble laget var dette en kategori man forhold seg til og det er på bakgrunn av dette foretatt vurderinger som gjorde at det i dette området ble tillatt hyttebygging. I kommuneplanens arealdel er dette et av de få områdene i kommunen hvor dette ble tillatt.

Vurdering:

For ytterligere vurderinger henvises det til vedlagt særutskrift av planens 1. gangs behandling. Vurderingene som her gjøres er knyttet til henstillingen i formannskapetets vedtak i saken, og nye momenter som er av betydning for behandlingen av planforslaget.

Landbruk:

Tiltakshaver har et ønske om å kombinere turisme og tradisjonell gardsdrift med fokus på Grønn omsorg. Garden har vært besøksgård, og de har uttrykt muligheten for "Inn på tunet" virksomhet. Reguleringen av eiendommen gir en forutsigbarhet i arealbruken på eiendommen, og sikrer landbruksinteressene og landbruksnæringens arealbehov. Garden får fastlagt hvilke arealer som skal benyttes til hvilke virksomheter, og en oppnår en ryddighet i areal-disponeringen. Dette er positivt, og også viktig i forhold til den fremtidige landbruksdriften på eiendommen.

Endringene gjort av tiltakshaver fra første planforslag har begrenset avgangen a dyrket areal betraktelig, og det er nå kun noe areal på nedsiden av veien som går tapt gjennom utviklingsplanene for eiendommen. Tiltakshaver har i så måte ivaretatt forutsetningen i vedtaket fra kommunens faste utvalg for plansaker.

I vedtaket fra formannskapet 22.04.08 står det at FB1 skal tas ut av planforslaget. Dette er ikke gjort av tiltakshaver. Tiltakshaver har kommet med en begrunnelse for hvorfor dette ikke er gjort, og ønsker en ny vurdering av dette. I forhold til landbruket på gården er FB1 det feltet som ligger tettest opp til dyrkamarka, og slik har størst potensial for å komme i konflikt med gårdsdriften. I følge tiltakshaver er det en naturlig avgrensning mellom hytteområdet og dyrkamarka gjennom stigning i terrenget samt at avstanden i luftlinje er ca 20 meter til

nærmeste hytte. Tiltakshaver ber også om en ytterligere forklaring og begrunnelse for hvorfor FB1 skal tas ut av planen. Hvis dette er på bakgrunn av antallet hytter foreslår tiltakshaver at en heller tar ut feltet FB5. Feltene FB4 og FB5 ligger plassert som en naturlig forlengelse av eksisterende hyttefelt på eiendommen, og om en skal ta ut et av hyttefeltene er FB1 det området som er mest naturlig da det ikke ligger i tilknytning til allerede regulert område. Samtidig ligger feltene FB4 og FB5 høyt i terrenget og vil være mer eksponert for omgivelsene. Det vil også bli en ganske massiv konsentrasjon av hytter i et området om man bygger fullt ut på oversiden av eksisterende hyttefelt. En betviler ikke at hytteområdet FB1 er tilrettelagt på en utmerket måte, og dette er heller ikke areal som har betydning for driften på gården da dette er areal som hverken er dyrket eller egner seg som beiteareal. Det er også en naturlig avgrensning mellom det tenkte hyttefeltet og dyrkamarka. FB1 er fortsatt en del av planforslaget, og det virker riktig å la planutvalget selv ta stilling et eventuelt antall hytteområder og plasseringen av disse.

Reindrift:

Tenkt regulert område er for reindriftsnæringen et vinterbeiteområde. Reindriftsforvaltningen har vært forelagt planskisse i forbindelse med oppstartsmelding for reguleringsplanen, og verken forvaltningen eller reinbeitedistriktet hadde da merknader til planforslaget.

Formannskapet fattet følgende vedtak i møte den 02.07.08:

Balsfjord kommune vil etter d.d. henvide alle forslag, der reindrifta har næringsinteresser, om regulering av fritidsbebyggelse til prosessen med revisjon av kommuneplanens arealdel. Gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel skal arealinteressene til reinbeitedistriktet ivaretas. Vedtaket fattes med hjemmel i kommunelovens § 13.

Da reindriftsforvaltningen har kommet med innspill i forbindelse med oppstarten av planprosessen velger rådmannen å fremme planen til videre behandling. I den videre planprosessen må man ha dialog med reindriftsnæringen i forhold til planforslaget og måten området bygges ut på. Vedtaket i formannskapet er dermed ivarettatt gjennom at planforslaget har vært forelagt reindriftsforvaltningen og at de ikke kom med merknader til planforslaget. Rådmannen tar imidlertid høyde for at reindriftsforvaltningen kan ha endret synspunkt og at videre innspill kan være av en annen type. Dette vil en da ta hensyn til, jf vedtaket ovenfor.

Konklusjon:

I forhold til formannskapets tilrådning til tiltakshaver er det reviderte planforslaget revidert på en slik måte at avgangen av dyrket mark er betraktelig redusert. Det er nå kun et lite areal på nedsiden av veien som berøres.

Når det gjelder planforslagets hytteområder velger rådmannen å fremme forslaget til politisk behandling, og med en innstilling som anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn, selv om hytteområde FB1 ikke er tatt ut av planen. Tiltakshaver ber om en nærmere vurdering av hvilket hytteområde som bør utgå fra planforslaget og bakgrunnene for dette. Vurderingen om at et av hyttefeltene skulle tas ut var i utgangspunktet gjort av kommunens faste utvalg for plansaker, og rådmannen mener derfor at det er riktig at planutvalget tar stilling til denne problematikken.

Rådmannen vil videre poengtere at de endringskrav planutvalget eventuelt måtte stille til

planforslaget må innarbeides av tiltakshaver før planen eventuelt kan legges ut til offentlig ettersyn.

TILTAKSHAVERS BESKRIVELSE AV PLANEN.

Formålet med reguleringsplanen

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for en utbygging som samlet gir mulighet for næringsvirksomhet på eiendommen. De forskjellige elementene inngår i en helhet bestående av gårdsdrift, turisme og mulighet for "Inn på tunet" virksomhet. Med bakgrunn i dette, reguleres området til landbruk, friområde, småbåthavn, campingplass, hytter med tilhørende funksjoner og boliger.

Beliggenhet og historikk

Planområdet ligger på gården Sletteng, Gnr. 102 Bnr. 7 og 10, i Kjerkevik, mellom Nordfjorden og Aursfjorden. Gårdsnummer 102, dekket først på 1900-tallet området fra Kjerkvika til og med Aursvika fra fjæra og opp til fjenryggen på Vakkerheia. Den faste bosettingen lå i Aursvika og Kjerkvika. Dagens bosetning i området, er for det meste konsentrert rundt Kjerkvika. Utover mot Aursvika er det fritidsbebyggelse og oppstillingsplasser for campingvogner. Fjellryggen og områdene ned mot fjorden på begge sider, har fra langt tilbake vært beiteområde for rein, først for svenske samer, deretter norske. I dag er det Mauken / Tromsdalen reinbeitedistrikt som har reindriftsinteresser i område på vinterstid. Sommerhalvåret er dette felles sauebeite for bøndene i området.

Naturgitte forutsetninger

102/7 og 10 smalner av opp mot fjellet, med en lang kystlinje. I nordøst ligger tunet med hovedtyngden av den dyrkede marken i et søkk oppover mot fjellet. I sørvest stiger terrenget oppover i terrasserte tørre fururabber med langsgående myrflater. Langs fjorden er det svaberg med kratt og småvokst furu. På tvers av eiendommen går en kraftlinje.

Det er mot fjorden i nord-vest, nord og nord-øst utsikten er. Mot sør stiger terrenget så slakt, at solgangen er der hele døgnet i sommerhalvåret. To områder for fritidsbebyggelse (FB4 og FB5) er eksponert for vind fra sørvest, mens øvrige områder er skjermet for vind grunnet terreng og vegetasjon. Ved utforming av den enkelte hytte er det viktig at disse forutsetningene tas hensyn til.

Dagens bruk av planområdet

Riksvegen går tvers gjennom nedre del av planområdet, og deler dette i to. På nedsiden av vegen, mot fjorden, har det i flere tiår vært oppstillingsplass for campingvogner. En tidligere snekkerfabrikk på oversiden av riksvegen fungerer som møteplass og sanitærhus for campingplassens brukere. Omsluttet av planområdet, ligger det også en egen reguleringsplan med ti bebygde hytter ovenfor riksvegen. Det ligger i tillegg to hytter på nedsiden av riksvegen, der den ene er fradelt med egen tomt.

Tunet har to adkomster fra riksvegen, og den ene av disse er også adkomst til to boliger, ett fritidshus og en ubebygde boligtomt. Sammen med eksisterende adkomst, stenger den ene

boligtomten for fri ferdsel for husdyr opp til beitemark. Gården har inntil nylig hatt 82 vinterforte sauer og 100 mål areal i drift. I tillegg er det et leieareal på 40 mål.

Forhold til andre planer

I kommuneplanens arealdel ligger planområdet delvis innenfor LNF område og delvis innenfor område for fritidsbebyggelse. Omsluttet av planområde, ligger det en egen reguleringsplan for fritidsbebyggelse med i alt 10 hytter på egne tomter. I tillegg grenser planområde inntil en reguleringsplan for fritidsbebyggelse i vest.

Utforming av området

Camping

På nedsiden av vegen, mot fjorden, er det i dag to områder med campingvogner. Vognene står der på langtidsbasis, og det er lite utskifting av brukere. Det er flere avkjøringer til riksvegen, og servicefunksjoner ligger på oversiden av riksvegen, i en eksisterende bygning.

I planen deles campingområdene opp i fire områder, og antall avkjørsler reduseres til to. I forbindelse med de nye avkjørslene etableres det servicebygg med toalett, dusj, vaskemaskiner og avfalldeponi. I tillegg etableres det et enklere servicebygg med toalett og avfalldeponi i mellom disse. De to adkomstvegene bindes sammen med en gangveg, slik at det samlet sett blir en sammenhengende mulighet for tilgjengelighet langs hele eiendommen, Kjøre/ gangvegen ligger stedvis langs fjorden og litt lenger inn, alt etter mulighetene terrenget gir.

De to campingområdene i øst beholdes som i dag, med unntak av små justeringer for framføring av kjøre/ gangvegen. Antall vogner opprettholdes. Området helt i vest fortettes med et større antall vogner, og det etableres i tillegg et helt nytt område (C3) i tillegg til dette. Antall vogner beskrives i bestemmelsene for de enkelte områdene.

Innenfor campingområde i øst, rett sør for småbåthavnen, ligger det en liten hytte uten fradelt tomt. I planen beholdes hytten, og den gis mulighet for en mindre utvidelse. Hytten er tenkt til utleie.

Småbåthavn, kafe, båtopplag, parkering og allmenn tilgjengelighet

Øst for campingområdene, ligger en naturlig havn, gamle garntørker og et naust. Videre ligger en mindre del av gårdens dyrkamark mellom fjæra og riksvegen. Dyrkamarken er delt i to av et bekkedrag, og i planen beholdes dyrkamarken øst for denne i sin helhet. På vestsiden omreguleres deler av dyrkamarken som adkomst inn til småbåthavnen og kafe. Adkomsten deler område i to, og mellom denne og bekkedraget settes det av areal til parkering for besøkende til småbåthavnen og turgåere. Området nærmest båthavnen avgrenses av en eksisterende haug. Denne haugen avgrenser og inngår i område for båtopplag, med mulighet for etablering av enkle bygninger for innendørs lagring. Bygningene legges inn mot stigningen og vegetasjonen i vest. En liten forhøyning med berg i dagen og noe vegetasjon, er satt av til byggeområde for kafe. Det legges også opp til noen få enkle overnattingsmuligheter i bygget. Kaféen vil få en fantastisk utsikt, og en naturlig uteplass ned mot en liten bukt og småbåthavnen lenger ute. Det eksisterende naustet og garntørken, vil være en del av dette miljøet. Området for småbåthavnen er lagt slik at det tar fatt i eksisterende svaberg og holmer, og disse blir en integrert del av havnen. Hele strekket fra småbåthavnen til grensen i øst legges ut til friluftsområde. Ved eksisterende bekkeutløp, deles område i to av en

klimavernsone som følger bekkedraget. Dette området vil være et naturlig utgangspunkt for vandringer langs fjæren eller langs kjøre/ gangvegen, som vil være tilgjengelig for rullestol.

Tunet, boliger og "Inn på tunet" virksomhet

På andre siden av riksvegen ligger tunet. Dagens adkomst flyttes til andre siden av bekkedraget, slik at den korresponderer med adkomst til småbåthavnen. Eksisterende adkomster på begge sider av driftsbygningen stenges, og området langs riksvegen sikres mot krysning. Dette gir bedre muligheter for at tunet kan utvikles til et sikkert sted for dyr og folk, også i forbindelse med "Inn på tunet" virksomhet. I tillegg ryddes det opp i eksisterende eiendomsforhold slik at beitedyr uhindret kan komme fra driftsbygningen og opp i utmark. Samtlige boliger innenfor planområdet samles på samme adkomst, og danner et lite grendefelt med fire eksisterende boligtomter, en ny boligtomt og tunet på gården.

Felleshus og utleiehytter

Den gamle snekkerfabrikken er bygget om til et felleshus med servicefunksjoner, og skal ha denne funksjonen videre. Eksisterende adkomst er flyttet vest for bygningen for å unngå bakketoppen ved dagens adkomst. Tidligere adkomstområde opparbeides til parkeringsplass. Området rett sør for felleshuset, om består av et lite skogholt med berg i dagen bearbeides for lek, felles møteplasser/ grilling etc. Området avgrenses av dyrkamark.

Rett nord for trafolinjen stiger terrenget, og gammel beitemark blir igjen til lyngrabber og berg i dagen. Her er det gitt plass for utleiehytter. Disse har adkomst fra baksiden, med felles parkering: Bakenfor dette området skjærer kraftlinjen planområdet i to.

Hyttefelt

Ovenfor kraftlinjen er det gitt plass for tre hyttefelt, der det ene er ferdig planlagt med 22 enkeltstående tomter. De øvrige to områdene har ytterligere plass for 22 hytter, men med krav om bebyggelsesplan da disse er tenkt bebygd lenger fram i tid. Adkomsten til disse områdene er den samme som til Felleshuset og utleiehyttene. Fra avkjøringen følger vegen jordkanten og en eksisterende åpen grøft som i dag deler dyrkamarken og beitemarken i to. Deretter går vegen over i lynnmark, før den følger trafolinjen og fordeler seg.

Trafikk

Området er delt i to av Riksvegen, og har således en utfordring i forhold til kryssende trafikk både av gående og kjørende. Planen legger opp til en redusering av dagens 8 avkjørsler til 5. Grunnet behovet for krysning av riksvegen, er det ved to steder valgt korresponderende avkjøringer fremfor en forskyvning som er generelt foretrukket. I tillegg er det lagt inn en gangveg på oversiden av riksvegen for å fange opp gående som ikke krysser vegen på vestsiden av fellesbygget,

Landbruk

Landbruksdriften er en viktig del også av den framtidige virksomheten på eiendommen. Dette er sikret gjennom en opprydding av eiendomsforholdene rundt tunet, og ved at hovedtyngden av gårdens produktive arealer beholdes som landbruksområde. Av det arealet som planlegges til annen bruk, er det i alt ca. 500 m² som tillates bebygd (båtopplagring), og som vanskelig kan tilbakeføres. Imidlertid vil bygningene være av en slik karakter at de vil kunne benyttes innen landbruksvirksomhet. Øvrige arealer som bebygges har liten verdi som utmarksbeite

eller for aktiv skogsdrift. Ovenfor planområdet er det etablert et elektrisk sperregjerde for sau som holder dyrene borte fra hele området i beitesesongen.

Kulturminner

Troms fylkeskommune ved Kulturetaten har sommeren 2007 gjennomført befaringsfor å registrere eventuelle verneverdige/ fredete kulturminner. Det er ikke registrert slike innenfor planområdet.

Risiko og sårbarhet

Det er innenfor område ingen risiko for ras eller flomfare. Det er flere mindre vannsig som allerede er håndtert gjennom grøfting. Langs eksisterende bekkedrag er det lagt inn klimasone.

Utnyttelsesgrad

Innenfor planområde er det brukt både prosentvis bebygd areal (BYA) og bruksareal. Utnyttelsesgrad for de enkelte byggeområdene er angitt i bestemmelsene knyttet til de enkelte formålene.

2. FYLKESMANNENS LANDBRUKSFAGLIGE VURDERING:

Planforslaget er ikke drøftet med Regionale landbruksmyndigheter før planen er sendt ut på 1. gangs høring.

Balsfjord kommunes kommuneplan er av eldre dato og lite egnet som styringsverktøy for dagens utbyggingsbehov. Kommunen har signalisert oppstart av en revisjon i nærmeste framtid. En revisjon vil avklare det framtidige utbyggingsmønsteret for hytter og boliger for kommunen. Planen skal samtidig ivareta et innskjerpet jordvern og sikre landbrukets ressursgrunnlag.

Regionale landbruksmyndigheter har ved en rekke anledninger pekt på vanskeligheten med å vurdere enkeltplaner uten å ha et overordnet plangrunnlag i botnen. Balsfjord kommune er en av landsdelens viktigste landbrukskommune med gode arealressurser, gode driftsforhold og mange bruk i drift. Det forventes derfor at kommunen ivaretar et skjerpet jordvern og legger forholdene til rette for framtidige landbruksdrift.

Den aktive landbruksdriften på gården 102/7 er nedlagt i øyeblikket, men eiendommen har betydelige ressurser som grunnlag for selvstendig drift. Framtidige utbygginger på gården må ivareta jordvernet og sikre ressursgrunnlaget for en eventuell landbruksdrift.

Den foreslåtte utbyggingen med feltene FB1, FB2, FB4 og FB5 ivaretar ikke jordvern og framtidige driftsforhold på en god måte. I praksis omdisponeres store arealer fra landbruksformål til utbyggingsformål. Dette er ikke forsvarlig ut fra hensynet til nasjonalt jordvern og framtidige driftsforhold for denne gården og for bygdelaget. Disse arealene må tas ut av planen og arealet kartfestes som landbruksområde. Balsfjord kommunen har ikke klarlagt om det er forsvarlig med ytterligere hyttefelt i denne delen av kommunen. I dag er

det bygd et betydelig antall hytter på sørsiden av Malangen uten at kommunen har klart å avdekke hvor balansepunktet mellom hytter og landbruksnæring skal ligge for denne delen av kommunen. Det synes ikke å foreligge et akutt mangel på hyttetomter. Utbygginger kan henvises til godkjente planer. Arbeidet med kommuneplanens arealdel kan avklare utbyggingsbehovet, og det kan da være aktuelt å vurdere hyttebygging på denne eiendommen på nytt.

Arealene sørover fra Malangen og sørover mot fjellet er svært gode beitearealer for småfe. Arealene er relativt lite utbygd og framstør som et større sammenhengende driftsområde egnet for både beitebruk og skogbruk. I et overordnet perspektiv er det viktig å sikre større sammenhengende driftsområder.

På plankartet er det et kvitt område uten å angi hva arealet brukes til. Siden arealet inngår i reguleringsplanen, må det angis hva det brukes til.

Fylkesmannens landbruksavdeling har ingen merknader til virksomheten og den foreslåtte arealbruken mellom riksvegen og sjøen. Her er det etablert en virksomhet som kan utvikles ytterligere og slik sett gi gården inntekter. Riksvegen er et klart topografisk skille mellom strandarealene og eiendommens driftsareal. Virksomheten på nedsiden av veggen har begrenset innvirkning på driften av arealene på andre siden av veggen.

Fylkesmannens landbruksavdeling har ingen merknader til den foreslåtte arealbruken i tilknytning til den gamle møbelverkstedet eller omleggingen av adkomsten inn til tunet.

Fylkesmannens landbruksavdeling har ingen andre merknader til plankartet eller bestemmelsene.

Saken ble behandlet av Fylkeslandbruksstyret i møte den 17.11.08

Innstilling til vedtak:

1.

Fylkeslandbruksstyret fremmer følgende innsigelse til reguleringsplanen for Sletteng gård gnr 102/7 i Balsfjord kommune:

Områdene for hyttebygging, FB1, FB2, FB4 og FB5 må tas ut av planen og arealet kartfestes som "Landbruksområde".

Den foreslåtte utbyggingen med feltene FB1, FB2, FB4 og FB5 ivaretar ikke jordvern og framtidige driftsforhold på en god måte. I praksis omdisponeres store arealer fra landbruksformål til utbyggingsformål. Dette er ikke forsvarlig ut fra hensynet til nasjonalt jordvern og framtidige driftsforhold for denne gården og for bygdelaget. Arealene må sikres med tanke på framtidig landbruksdrift.

2.

Fylkeslandbruksstyret fremmer følgende merknader til planen.

a)

Balsfjord kommunen har ikke klarlagt om det er forsvarlig med ytterligere hyttefelt i denne delen av kommunen. I dag er det bygd et betydelig antall hytter på sørsiden av Malangen uten at kommunen har klart å avdekke hvor balansepunktet mellom hytter og landbruksnæring skal ligge for denne delen av kommune. Arbeidet med kommuneplanens arealdel kan avklare dette forholdet, og det kan da være aktuelt å vurdere hyttebygging på denne eiendommen på nytt.

Arealene sørover fra Malangen og sørover mot fjellet er svært gode beitearealer for småfe. Arealene er relativt lite utbygd og framstår som et større sammenhengende driftsområde egnet for både beitebruk og skogbruk. I et overordnet perspektiv er det viktig å sikre større sammenhengende driftsområder.

b)

Fylkeslandbruksstyret vil tilrå kommunen å forsere arbeidet med kommuneplanens arealdel.

VEDTAK:

Som innstillingen

2. GANGS BEHANDLING.

Balsfjord kommune har i brev av 26.08.09 anmodet om ny behandling i Fylkeslandbruksstyret. I brevet heter det:

På bakgrunn av drøftingsmøte gjennomført 19. august 2009 oversender Balsfjord kommune reguleringsplanen for Sletteng gård, gnr 102 bnr 7 og 10, til fylkesmannen for ny behandling i fylkeslandbruksstyret.

En vil innledningsvis informere om at en ikke er i mål med utformingen av reguleringsplanen når det gjelder arealene på nedsiden av veien. Her er en fortsatt i dialog med fylkesmannens miljøavdeling samt berørt grunneier, og det vil derfor bli gjort endringer. Tilbakemeldingen fra dere var at disse arealene ikke er direkte interessante for deres behandling av saken, og en velger derfor å oversende plankartet slik det nå foreligger.

På oversiden av veien vil dialogen mellom Balsfjord kommune, fylkesmannens landbruksavdeling og fylkeslandbruksstyret avgjøre den endelige arealbruken.

I tidligere behandling av saken i fylkeslandbruksstyret fremmet fylkeslandbruksstyret innsigelse til planforslaget, og etterlyste arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel. Balsfjord kommune har startet opp arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel. Den 04.02.09 ble planprogrammet vedtatt. I perioden fra dette vedtaket frem til nå har arbeidsinnsatsen vært rettet mot involvering av lokalbefolkningen. Det her vært gjennomført folkemøter i hele kommunen, samt at vi nå går mot siste innspurt av innsamling av forslag fra lokalbefolkningen på arealbruk. I tillegg har det vært gjennomført temamøte for kommunestyrets representanter.

Planprogrammet redegjør for temaer og problemstillinger som vil bli behandlet i arealplanen og programmet et forpliktende for kommunens videre arbeid. I planprogrammet er det fastsatt noen mål for disponeringen av arealene i kommunen. For landbruket har særlig disse relevans:

Balsfjord kommune ønsker å gi sterke føringer på hvilke arealer som kan tas i bruk til fritidsbebyggelse, heri også næringsrelaterte utbygginger for fritidsmarkedet. Det vil bli vurdert å sette "tak" på antall fritidsheter pr. definerte utbyggingsområde.

Balsfjord kommune ønsker å legge til rette for at landbruket i kommunen skal ha gode arealmessige vilkår. Gjennom å "låse" kjerneområder til formålet kan det sikres at andre tiltak ikke tillates i slike områder. I tillegg til tilgjengelige arealer er desentralisert bosetting en av forutsetningene for et livskraftig landbruk, kommunen ønsker derfor fortsatt å legge til rette for dette, samtidig som sentrumsutvikling i de to største sentrene ivaretas.

I det videre arbeidet fremover vil fokuset være på å utarbeide et utkast til arealplan. Her vil det være avgjørende med involvering av kommunens politikere, samt tett og god dialog med sektormyndighetene. En har en målsetning om å gjøre endelig vedtak om ny arealplan i slutten av 2010, men tar alle forbehold om at prosessen kan ta lengre tid.

Arbeidet med å utarbeide de lange linjene for arealforvaltningen av Balsfjord kommune er startet opp gjennom vedtaket av planprogrammet, men mye arbeid gjenstår. Det er særlig viktig med en sterk politisk involvering i denne prosessen, slik at man kan oppnå et kommunestyre med eierfølelse til sluttproduktet.

Administrativt har man laget noen rettesnorer eller prinsipper for det videre arbeidet med arealdisponeringen i arealplanen, men en må ta forbehold om at den politiske prosessen kan endre dette grunnlaget. Våre prinsipper har også utgangspunkt i vedtatt planprogram. Disse har innvirkning på landbruket:

- Boligfelt ved tettstedene, boligkonsentrasjoner i gode landbruksområder.
- Spredt boligbygging tallfestes og lokaliseres
- Fritidsbebyggelse legges i felt, og ikke over skoggrensen eller i 100 sone mot sjø og vassdrag
- Det skal være et skille mellom helårsbebyggelse og fritidsbebyggelse
- I landbrukets kjerneområder er tiltak utenom gårdsdriften ikke tillat. Det tillates en generasjonsbolig ved gardstunet på aktive bruk uten fradeling.

For å presisere; dette er prinsipper utarbeidet av administrasjonen, og den videre politisk prosessen kan endre på dette.

Når det gjelder nettopp det området reguleringsplanen for Sletteng gård befinner seg i, er dette et området som er attraktivt for fritidsbebyggelse. Administrasjonen har også som fokus at man fortetter og utnytter allerede utbygd områder, i stede for å bygge ut nye områder. Det er viktig at de arealer som tas i bruk til utbyggingsområder utnyttes maksimalt for å skåne andre områder som kanskje har større verdi i et landbruksperspektiv. I område Aursnes – Aursfjordgård er det et betydelig antall fritidsboliger, og det vil derfor, også i et langsiktig perspektiv, være naturlig å se på en fortetting og maksimal utnytting av området.

Når det gjelder reguleringsplanen for Sletteng gård så er den utarbeidet med et fokus på å få til en bærekraftighet på eiendommen som gjør at eierne kan ha gården som sin arbeidsplass. Gjennom gårdsturisme, camping og hytter forsøker eierne å gjøre skape et livskraftig levested – med gården som utgangspunkt. Driften av campingplassen, bygging av hytter, drift av cafe, gårdsdrift, småbåthavn og gårdsturisme gjør at eierne av gården kan ha sin arbeidsplass på gården, og også skape mulige arbeidsplasser for andre. Dette er meget viktig i et område hvor det finnes få arbeidsplasser. For eierne er det også slik i dag at de pendler til Storsteinnes og Tromsø for jobb, og dette er situasjonen for mange i dette området. Man pendler ut, for jobbmulighetene i nærmiljøet er begrenset. Utviklingsplanene på Sletteng gård skaper arbeidsplasser i et område hvor dette vil ha positive virkninger. Dette perspektivet gjør at Balsfjord kommune mener det er vektige grunner for å dispensere fra kommuneplanens arealdel, og tillate omsøkte planer.

FYLKESMANNENS MERKNADER:

Kommunen har anmodet om ny behandling. Det er ikke lagt fram nye vesentlige momenter som krever en kommentar fra fylkesmannens landbruksavdeling.

Fylkeslandbruksstyrets vedtak står ved lag inntil styret selv endrer eget vedtak. Saken legges derfor fram uten innstilling.

Fylkeslandbruksstyret behandlet saken i møte den 07.10.09.

VOTERING:

Widar Skogan fratrådte behandlingen av saken på grunn av vervet i kommunens planutvalg.

Eva Solstad fratrådte behandlingen av saken på grunn av vervet i kommunens planutvalg.

Britt Skinstad Nordlund fremmet følgende forslag til vedtak:

Fylkeslandbruksstyret trekker sin innsigelse til planforslaget under forutsetning av at det utarbeides en rekkefølgebestemmelse for utbyggingen med utbyggingsgrad hvor hvert område; F1 bygges ut før F2, F2 bygges ut før F3. 75% av tomtene i hvert felt, F1 til F3, må være utbygd før neste trinn kan påbegynnes.

Unni Furumo fremmet følgende tillegg til Fylkeslandbruksstyrets foreliggende innsigelse:

Det dyrka arealet mellom vegen og sjøen i planområdet østre del skal kartfestes som "landbruksområde".

Ved avstemming ble forslaget fra Britt Skinstad Nordlund satt opp mot Fylkeslandbruksstyrets tidligere vedtak.

Fylkeslandbruksstyret opprettholder sitt vedtak med 4 mot 1 stemme for endringsforslaget.

Tillegget fra Unni Furumo ble vedtatt med 3 mot 2 stemmer.

VEDTAK:

1.

Fylkeslandbruksstyret fremmer følgende innsigelse til reguleringsplanen for Sletteng gård gnr 102/7 i Balsfjord kommune:

a)

Områdene for hyttebygging, FB1, FB2, FB4 og FB5 må tas ut av planen og arealet kartfestes som "Landbruksområde".

Den foreslåtte utbyggingen med feltene FB1, FB2, FB4 og FB5 ivaretar ikke jordvern og framtidige driftsforhold på en god måte. I praksis omdisponeres store arealer fra landbruksformål til utbyggingsformål. Dette er ikke forsvarlig ut fra hensynet til nasjonalt jordvern og framtidige driftsforhold for denne gården og for bygdelaget. Arealene må sikres med tanke på framtidig landbruksdrift.

b)

Det dyrka arealet mellom vegen og sjøen i planområdet østre del skal kartfestes som "Landbruksområde".

2.

Fylkeslandbruksstyret fremmer følgende merknader til planen.

a)

Balsfjord kommunen har ikke klarlagt om det er forsvarlig med ytterligere hyttefelt i denne delen av kommunen. I dag er det bygd et betydelig antall hytter på sørsiden av Malangen uten at kommunen har klart å avdekke hvor balansepunktet mellom hytter og landbruksnæring skal ligge for denne delen av kommune. Arbeidet med kommuneplanens arealdel kan avklare dette forholdet, og det kan da være aktuelt å vurdere hyttebygging på denne eiendommen på nytt.

Arealene sørover fra Malangen og sørover mot fjellet er svært gode beitearealer for småfe. Arealene er relativt lite utbygd og framstør som et større sammenhengende driftsområde egnet for både beitebruk og skogbruk. I et overordnet perspektiv er det viktig å sikre større sammenhengende driftsområder.

b)

Fylkeslandbruksstyret vil tilrå kommunen å forsere arbeidet med kommuneplanens arealdel.